

Urbanistická koncepce a prostorová regulace

Zástavba bytových domů (BH) na ul. B. Martinů

03 / 2023

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Urbanistická koncepce a prostorová regulace ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ (BH) NA UL. B. MARTINŮ

zpracovatel:	Ing. arch. Martin Materna městský architekt Nový Jičín 605 95 07 65 architekt@novyjicin.cz
zadavatel:	Městský úřad Nový Jičín Odbor rozvoje a investic Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín
zastoupen:	Ing. arch. Jitka Pospíšilová vedoucí odboru Odbor rozvoje a investic

Obsah:

01	Textová část
02	Výkres širších vztahů
03	Scéma - prostorové kompoziční koncept
04	Schéma prostupnosti
05	Výkres prostorové regulace M 1:1250
06	Regulační prvky
07	Výkres prostorové regulace M 1:1250, formát A2
08	Výkres prostorové regulace - detail severní komunikace M 1:750
09	Reference obytných lokalit
10	Reference obytných lokalit

Urbanistická koncepce

Předmětem urbanistické koncepce je území na jihozápadní hraně města Nový Jičín, které je vymezené ulicemi Bohuslava Martinů na východní a jižní straně a ze severu ohraničené Novojičínským vzdělávacím centrem a plánovanou tenisovou halou. Pozemek je nezastavěný.

Z hlediska širších vztahů se území nachází na významných městských osách procházejících ulicemi U Stadionu a Slovanská, jejichž protažením je pozemek vymezen, a dále na radiále reprezentované v místě ulicí Bohuslava Martinů, která jej z hlediska městské hromadné a automobilové dopravy napojuje na zbytek města. Území je dobře obslouženo občanskou vybaveností, především základními školami (ZŠ Galaxie a ZŠ Dlouhá), obchody (Kaufland) a sportovními zařízeními (sportovní areál Nový Jičín). Jediným výrazným problémem zůstává nedostupnost mateřské školy (nejbližší je přibližně 700 m daleko, ideální docházková vzdálenost je 400 m), která by měla být zohledněna v projektu obytné lokality. Vzhledem k plánované rekonstrukci sportovního areálu a stavbě nové tenisové haly stojí za uvážení reorganizace přílehlých zastávek MHD.

Kompozičně jsou nejdůležitější městské osy ležící na ulicích U Stadionu a Slovanská, jejichž další pokračování by měl projekt předjímat. Nabízí se revitalizace prostoru okolo rybníku Bocheta, do nějž směřuje ulice U Stadionu. Dále je předpokladem navázání, západním směrem, případné budoucí zástavby bytových domů na řešené území a navržené principy. Velmi důležitá je osa vedoucí od ZŠ Galaxie a centra Educa ke Skalce, která navíc prochází budoucí obytnou lokalitou. Pro pozemek samotný jsou zásadní dopravní obslužnost po celém obvodu a různorodá propojení s ulicí Bohuslava Martinů.

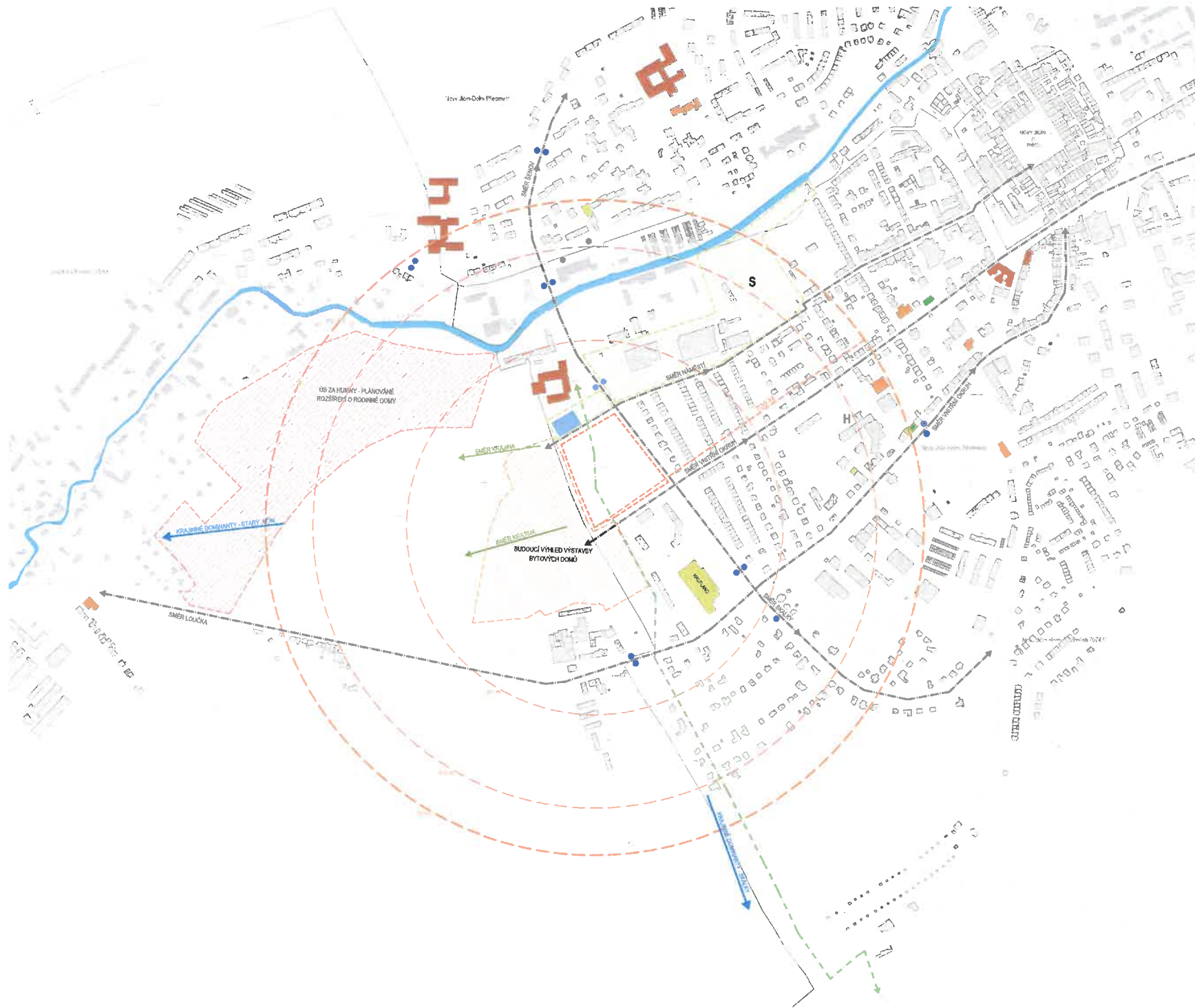
Právě veřejné propojení různých prostranství je jedním z témat regulace, protože do značné míry určuje fungování budoucí obytné lokality. Je definováno obecně, tak aby bylo možno navrhnout rozdílné přístupy (viz. schémata prostupnosti). Důležitá je hierarchie těchto tras, která napomáhá dalšímu dělení pozemku. Regulace samotná především předepisuje uliční a stavební čáry, určuje maximální zastavitelnost a minimální procento veřejně přístupných ploch, stanovuje výškový limit a vymezuje rozmezí vstupů tras veřejné prostupnosti.

Zhodnocení požadavků na dostupnost veřejné infrastruktury

viz. samostatná příloha, *zpracováno dle metodiky TAČR Beta - TB050MMR001 Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury - Metodika (standardy dostupnosti) pro návrh veřejné infrastruktury v sídlech*

Pro uvažovanou zástavbu s předpokládaného počtu obyvatel (783, počet obyvatel je orientační a vychází ze zastavovací studie z roku 2016, COARCHITECTS) je nutno v rámci výstavby doplnit odpovídající veřejnou infrastrukturu:

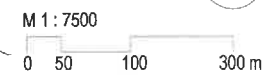
1. nutnost zřízení nové mateřské školy pro minimálně 28 dětí předškolního věku
2. doporučení zřídit v rámci lokality jesle - dětskou skupinu pro děti do 3 let
3. nutnost vybudování v rámci lokality hřiště pro děti předškolního věku a také pro děti školního věku
4. doporučení zřídit hřiště pro mládež a dospělé
5. prověřit kapacitu zdravotnických ordinací, z posouzení vyplývají zvýšené požadavky zejména na praktického lékaře a zubního lékaře



- Legenda**
- řešené území
 - území zastavitelné bytovými domy BH
 - území plánované lokality Za Humny BI
 - S sportovní areál
 - hlavní městské osy v území
 - lokální krajinná osa škola - Skalcky
 - stávající budovy
 - navrhované budovy
 - vodní toky
 - vybavenost - veřejná infrastruktura
 - mateřská škola
 - základní škola
 - praktický lékař
 - obchod s potravinami
 - zastávka MHD
 - potenciální zastávka MHD
 - H nemocnice
 - okruh dostupnosti veřejné infrastruktury

Podněty

1. Dostupnost mateřských škol v území, nejbližší MŠ je okruhu 700 m, standardní dostupnost by neměla přesáhnout 600 m, doporučena pak do 400 m. Samotný stavební záměr podstatně navýší počet obyvatel v této čtvrti. Součástí nového obytného souboru by mělo být posouzení dostupnosti veřejné vybavenosti s ohledem na navržené kapacity. V rámci souboru by mělo být uvažováno s umístěním zařízení MŠ.
2. Zvážit v rámci růstu území doplnění zastávky MHD na křižování nové zástavby, základní a střední školy a nového sportovního areálu.
3. V další fázi by měla být stanovena koncepce další výstavby, pokračování vedení významných městských os které ohraničují řešené území.



MOŽNOST VYTVOŘENÍ
LOKÁLNÍHO CENTRA
(NAPŘ. PARKU), KE
KTERÉMU BY SE VZTÁHLA
ROZVÍJECÍ SE LOKALITA

PRODLOUŽENÍ HLAVNÍ
MĚSTSKÉ OSY OD NÁMĚSTÍ AŽ
K JEZÍRKU - PŘEDPOKLAD
REVTALIZACE ÚZEMÍ

U náměstí

ZPEVNĚNÍ NÁROŽÍ

VYMEZENÍ VÝZNAMNÉ
MĚSTSKÉ KORMORAKCE -
ALEJOVÉ STROMOŘADÍ -
ZELENÝ VEGETAČNÍ PAS,
CYKLOSTEŽKA, ZAŘÍZENÍ
VSTUPY DO BLOKŮ

PŘÍČNÉ PROSTUPY ÚZEMÍ
NAVAZUJÍCÍ NA BLOKOVOU
LOGIKU
PRAVIDELNÁ PROSTUPNOST

ZPEVNĚNÍ NÁROŽÍ

POKRAČOVÁNÍ VÝZNAMNÉ
MĚSTSKÉ TRÍDY,
NÁVAZNOST NA BUDOUCÍ
ROZVOJ ÚZEMÍ

OSA NA POMEŽÍ MĚSTA A
KRAJINY VEDOUcí OD
ŠKOLY DO PARKU S
AMFITEÁTREM.
MĚŘKÁ PROSTUPNOST.

OTÁZKA PŘÍCHODU
POZEMKŮ A NÁPOJEŇÍ
NA UL. TOLSTÉHO,
PŘÍPADNĚ PŘÍCHOD PO
OBVODU POJEZDŮ?

M 1 : 2000

0 10 40 80 m



SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORTOGONÁLNÍ PRINCIP



SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORTOGONÁLNĚ ROSTLÝ PRINCIP



SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORGANICKÝ ROSTLÝ PRINCIP

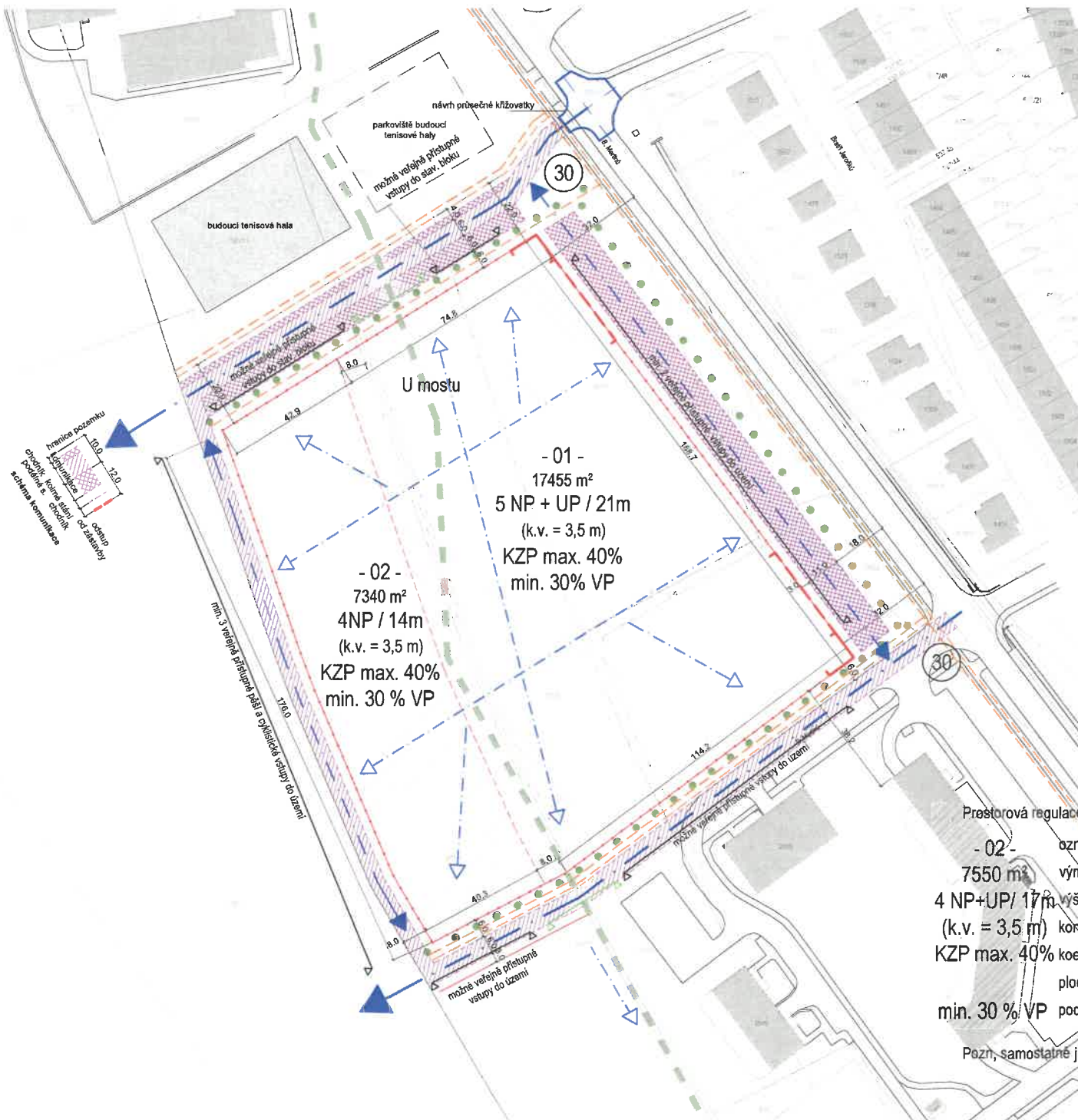


Propustnost území

V rámci území nového obytného souboru je požadováno zajištění propustnosti - průchodnosti územím. Regulace stanovuje hlavní komunikační linie dopravní obslužnosti po vnějším obvodu a dále koncepci hlavních, vedlejších a doplňkových pěších tras. Tento systém spoluutváří strukturu obytného souboru a tvoří jeho neodělitelnou součást. Na tyto komunikační linie by měl být navázán systém menších veřejných prostranství a koncepce městské zeleně. Předložená schémata naznačují možné principy této komunikační sítě, kdy tato může procházet i napříč bytovými objekty.

Legenda

- dopravní obslužnost území po obvodu
- trasování obslužných komunikací pro navazující území
- diagonální osa škola - Skalky
- sekundární propustnost
- terciální propustnost
- stromofadi
- parková plocha



Legenda

- stávající stavby
- stavební blok
- uliční čára
- stavební čára uzavřená
- stavební čára otevřená
- stavební čára volná
- pěší prostupnost blokem, propojení veřejných prostranství, šíře prostupu dle kategorie, min. 4 m
- dopravní obslužnost území po obvodu
- trasování obslužných komunikací pro navazující území
- pěší trasy, chodníky
- cyklo trasy, cyklo stezky
- rozmezi vstupů do stavebního bloku
- rozmezi vstupů osy škola-Skalky do stavebního bloku
- plocha pro obslužné komunikace
- parkovací plochy
- stromořadí

Prostorová regulace

- 02 -
7550 m²
4 NP+UP / 17m
(k.v. = 3,5 m)
KZP max. 40%
min. 30% VP

označení plochy pro zástavbu
výměra plochy
výšková regulace (maximální nadzemní podlaží + ustupující podlaží) / výška římsy
konstrukční výška pro výškovou regulaci
koeficient zastavění pozemku (celkový) - poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch k výměře pozemku - plochy pro zástavbu
podíl veřejně přístupných ploch z celkové plochy pro zástavbu

Pozn., samostatně je doplněna podrobnější specifikace regulačních prvků



Regulační prvky

Stavební blok

Stavební blok je ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, určená převážně k zastavení budovami. Zpravidla je ohraničeno uličním prostranstvím a vymezeno uliční čarou.

V daném kontextu se jedná o bytovou zástavbu, stavební blok bude umožňovat prostupnost formou veřejné přístupných ploch a prostranství, není žádoucí vznik uzavřeného resortu určeného pouze pro rezidenty. V rámci bloku lze pouze vymezit dílčí soukromé části, dvorky, zahrádky apod., které budou přístupné pouze pro obyvatele domu a vždy bude tato plocha integrována, přimknuta, k domu či mezi domy.

Uliční prostranství

Uliční prostranství je část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Uliční čára

Uliční čára vymezuje v zastavěném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavení budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

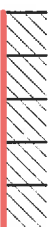
Stavební čára

Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavení budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavení hranice zastavělné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplně.

1. Stavební čára uzavřená

Stavební čára uzavřená vymezuje hranici zastavělné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná.

Stavební čára uzavřená je typická tím, že domy na sebe navazují štítovou stěnou. V odúvodněných případech může být zástavba uzavřená stavební čarou přerušena mezerou šířky max. 4 m, tak aby bylo možné zajistit přístupnost, nebo prostupnost vnitrobloku.



2. Stavební čára otevřená

Stavební čára otevřená vymezuje hranici zastavělné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvislé a zastavěná.

V odúvodněných případech může zástavba otevřená stavební čarou ustoupena, pokud nároží a převážují část zástavby neustupují, v případě křivočarého průběhu stavební čáry se zástavba k čáře musí přimýkat.



3. Stavební čára volná

Stavební čára volná vymezuje hranici zastavělné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná.



Prostupnost blokem

Prostupnost blokem předepisuje propojení veřejných prostranství vnitř a vně stavebního bloku. Tato propojení se dělí na tři kategorie: 1) přímá (hlavní severo jižní osa), 2) sekundární (příčná propojení), 3) terciální (doplňková propojení). Ve výkresu jsou vymezeny prostory možného umístění vstupu a jejich počty.

Prostup nemá přesně specifikovanou trasu. Konkrétní trasování a tvarování bude upřesněno v rámci podrobnější projektové dokumentace. Vstupní body prostupu blokem je možno přizpůsobit stavebnímu záměru na parcelách. Minimální šířka prostupu je 4 m.

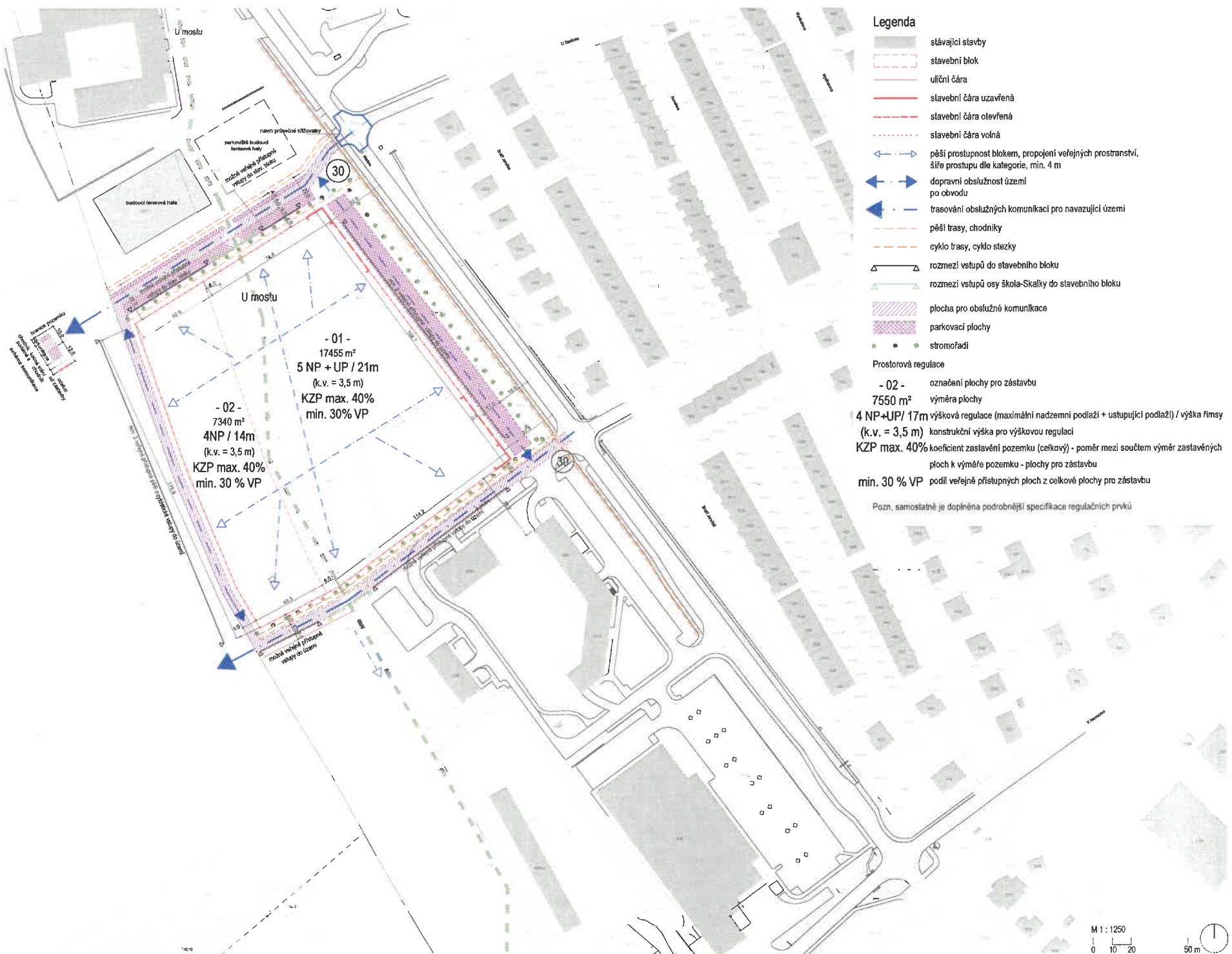
Regulovaná výška budovy

Regulovanou výšku budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího lince obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro část staveb. Regulovaná výška je uvedena u každé stavební čáry ve formě „NP+x / m (např. 3+1 /10,5m)“, kde NP značí maximální počet standardních nadzemních podlaží a x značí maximální počet nadzemních ustoupených podlaží. Výška uvedená v metrech označuje maximální výšku korunní římsy. V rámci ustoupených podlaží je možné navrhout:

- Šikmou střechou s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími v maximálním úhlu 45°;
- Ustupujícími podlažími do výšky 3,5m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2,5 metry
- Jiným prostorovým řešením střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

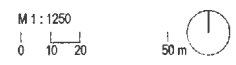
Stromofaai

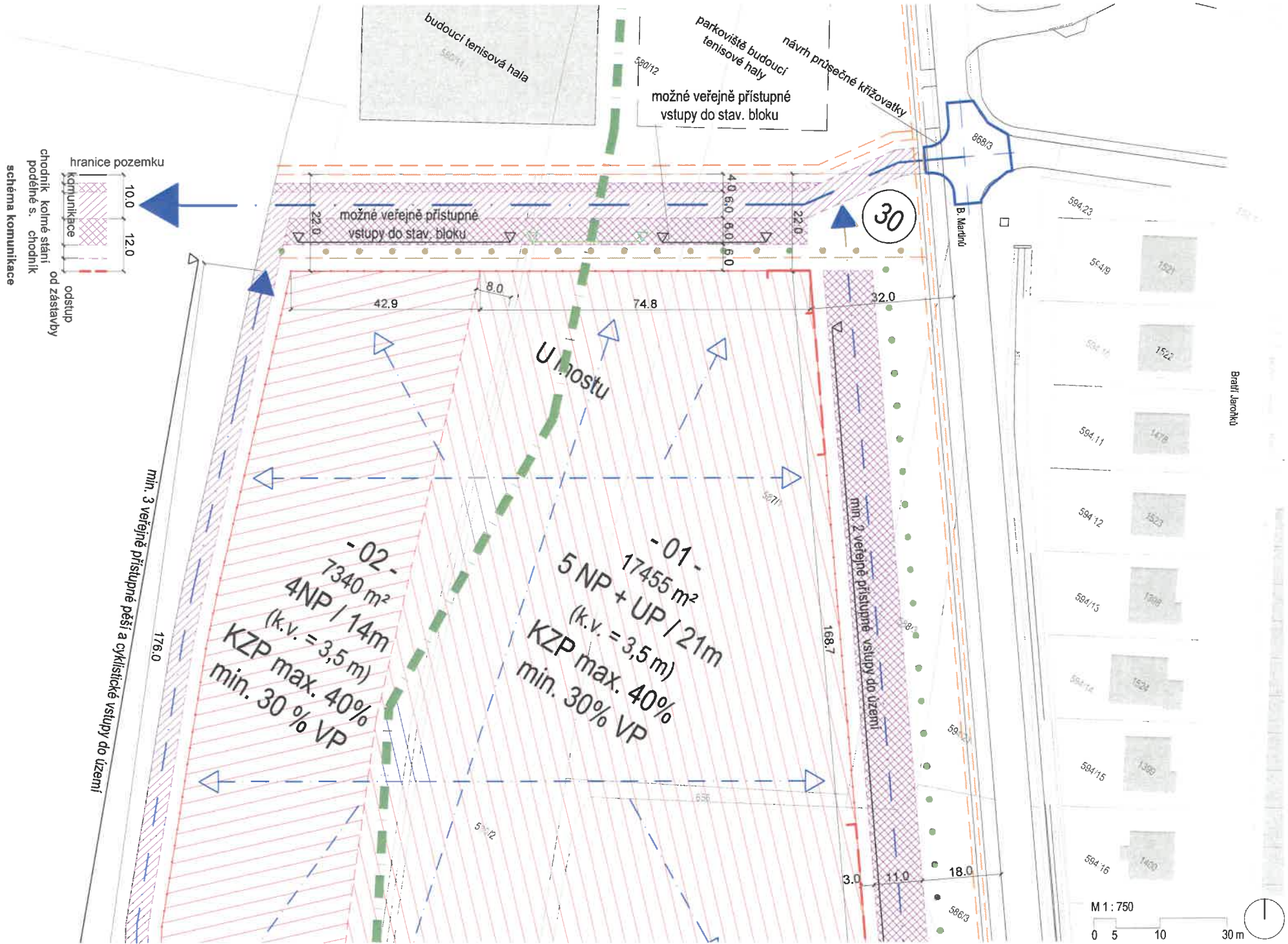
Stromofaai převážně souvislá líniová výsadba stromů, kde osová vzdálenost mezi stromy se stanovuje na max. 12 m.



Legenda

- stávající stavby
 - stavební blok
 - uliční čára
 - stavební čára uzavřená
 - stavební čára otevřená
 - stavební čára volná
 - pěší prostupnost blokem, propojení veřejných prostranství, šíře prostupu dle kategorie, min. 4 m
 - dopravní obslužnost území po obvodu
 - trasování obslužných komunikací pro navazující území
 - pěší trasy, chodníky
 - cyklo trasy, cyklo stezky
 - rozmezí vstupů do stavebního bloku
 - rozmezí vstupů osy škola-Skaliky do stavebního bloku
 - plocha pro obslužné komunikace
 - parkovací plochy
 - stromořadi
- Prostorová regulace**
- 01 - 17455 m² 5 NP + UP / 21m (k.v. = 3,5 m) KZP max. 40% min. 30% VP
 - 02 - 7340 m² 4NP / 14m (k.v. = 3,5 m) KZP max. 40% min. 30% VP
- 7550 m² výměra plochy**
- 4 NP+UP/ 17m** výšková regulace (maximální nadzemní podlaží + ustupující podlaží) / výška římsy (k.v. = 3,5 m) konstrukční výška pro výškovou regulaci
- KZP max. 40%** koeficient zastavení pozemku (celkový) - poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch k výměře pozemku - plochy pro zástavbu
- min. 30 % VP** podíl veřejně přístupných ploch z celkové plochy pro zástavbu
- Pozn. samostatně je doplněna podrobnější specifikace regulačních prvků*







Veřejně přístupné vnitrobloky

Pro zajištění lepší dostupnosti území je třeba vést veřejně přístupné trasy stavebními bloky, na kterých se tak utvářejí veřejně přístupné vnitrobloky. Jedná se o tzv. poloveřejný prostor, ve kterém se návštěvník může volně pohybovat, zároveň ale cítí, že už se nachází v určitém sousedství. Jsou to pobytová prostranství, kde se rezidenti okolních domů setkávají s návštěvníky a která mohou nabývat různých podob, jako jsou park, plácek nebo hřiště. Takové zásahy vytvářejí příjemné a zajímavé prostředí.





Sdílené a soukromé venkovní prostory

Na veřejně přístupné trasy v území by měla navazovat "polosoukromá" místa určená pouze konkrétním sousedstvím a bytovým jednotkám. V těch se mezi sebou setkávají sousedé, případně členové jedné domácnosti. Takové prostředí aktivně podporuje utužování sousedských vazeb a poskytuje možnost rekreace. Typicky se jedná o sdílené či soukromé zahrady, menší hřiště a sousedská posezení. V kombinaci s veřejně přístupnými vnitrobloky tak vzniká obytná lokalita, kde se veřejně postupně přelévá do soukromého.

